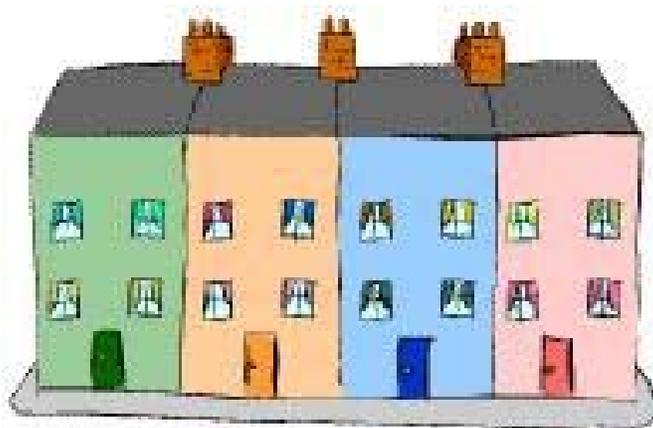


# Vivienda Justa en el Estado de Washington



**Respuestas a las 100 Preguntas  
más Frecuentes  
de Propietarios y Administradores  
de Casas y Edificios**



Edición Español (Junio 2005)



# Introducción

La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington, quieren asociarse con usted, en sus esfuerzos por la promoción afirmativa de la vivienda justa, a través de esta guía.

Esperamos proveerle la información y asistencia que usted necesita y así crear un esfuerzo conjunto para proveer vivienda justa para todos. Si no encuentra respuesta a su pregunta, contacte a su agencia local de vivienda justa.

Esta guía está disponible en formato electrónico en el sitio Web:

[www.metrokc.gov/dias/ocre/ho.htm](http://www.metrokc.gov/dias/ocre/ho.htm). La Asociación por la Vivienda Justa también ha colaborado en la creación de otros recursos para usted. Busquelos en el mismo sitio web y son:

- Polizas Ejemplo que cubren animales de servicio, hostigamiento entre inquilinos, y acomodos y modificaciones razonables
- Boletín informativo cuatrimestral, gratis "Información al día sobre Vivienda Justa" (llame a cualquiera de las agencias mencionadas en esta guía para ser incluido en lista de correos o para que le envíen una copia impresa ó notificación por correo electrónico.
- Carteles de vivienda justa
- Muchas otras preguntas recibidas con frecuencia y una amplia gama de recursos.

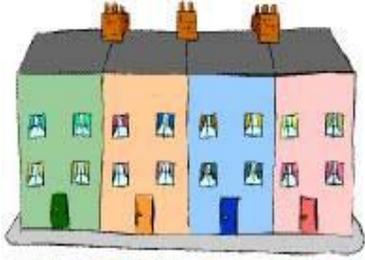
Esta guía fue editada por la oficina de Derechos Civiles del King County (KCOCR), por sus siglas en inglés. Si tiene algún comentario, comuníquese con el KCOCR al 206-296-7592, TTY 206-296-7596, o envíe un correo electrónico a [civil-rights.ocr@metrokc.gov](mailto:civil-rights.ocr@metrokc.gov).

## **La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington**

**Washington State Human Rights Commission  
King County Office of Civil Rights  
Seattle Office for Civil Rights  
Tacoma Human Rights and Human Services Department  
Fair Housing Center of South Puget Sound  
Northwest Fair Housing Alliance**

Esta información no constituye consulta legal. Las leyes de vivienda justa están sujetas a cambio. Si usted tiene preguntas acerca de asuntos de vivienda justa, no dude en contactar a alguna de las agencias enlistadas.

**DISPONIBLE EN FORMATOS ALTERNATIVOS SOBRE PEDIDO  
COMUNIQUESE CON LA OFICINA DE DERECHOS CIVILES DEL  
KING COUNTY, 206-296-7592, TTY 206-296-7596**



# Contenido

## **PRIMER CAPÍTULO: Principios Básicos**

Page 1

### **Sección A: Una Breve Historia**

1

### **Sección B: Leyes de Vivienda Justa**

1

- |                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <b>Pregunta 1.</b>  | ¿Qué leyes de vivienda justa se aplican en el Estado de Washington?   | 1 |
| <b>Pregunta 2.</b>  | ¿Cómo puedo saber qué leyes cubren mi propiedad?  | 2 |
| <b>Pregunta 3.</b>  | ¿Cómo puedo saber qué agencia tiene jurisdicción geográfica sobre mi propiedad?                                   | 2 |
| <b>Pregunta 4.</b>  | Algunas de las clases protegidas son confusas. ¿Qué significan realmente?   | 3 |
| <b>Pregunta 5.</b>  | La tabla de la agencia de vivienda justa enlista represalias. ¿Qué debo saber al respecto?                        | 4 |
| <b>Pregunta 6.</b>  | ¿Qué acciones en materia de vivienda, están cubiertas por las leyes de vivienda justa?                            | 5 |
| <b>Pregunta 7.</b>  | ¿Cuánto tiempo tiene un inquilino para presentar una denuncia de vivienda justa en las diferentes jurisdicciones? | 6 |
| <b>Pregunta 8.</b>  | ¿Quién sería responsable por las violaciones cometidas?   | 6 |
| <b>Pregunta 9.</b>  | ¿Quién puede presentar una denuncia de vivienda justa?  | 6 |
| <b>Pregunta 10.</b> | ¿Cual es la relación entre las leyes Arrendador-Inquilino y las leyes de vivienda justa?                          | 7 |
| <b>Pregunta 11.</b> | Se acaba de anteponer una denuncia contra nosotros alegando discriminación. ¿Que sucede ahora?                    | 7 |

**Sección A: Publicidad**

- Pregunta 12.** ¿Cómo puedo de manera segura anunciar ó promocionar mi propiedad conforme a las leyes de vivienda justa? 9
- Pregunta 13.** ¿A quién cubren los reglamentos de publicidad? 9
- Pregunta 14.** ¿Cuáles son los requisitos referentes a logos y carteles de vivienda justa? 9
- Pregunta 15.** ¿Que debo saber acerca de la publicidad de mis propiedades, al usar modelos humanos ó dibujos? 10
- Pregunta 16.** ¿Qué puedo decir acerca de mi propiedad? 10
- Pregunta 17.** ¿Puedo dirigir mi publicidad hacia una clase protegida específica? 10
- Pregunta 18.** ¿Qué otras cosas puedo hacer para cumplir con las leyes de vivienda justa en la publicidad? 11

**Sección B: Escoger a un Inquilino**

- Pregunta 19.** ¿Cómo puedo estar seguro de que mi proceso de investigación de antecedentes concuerda con las reglas de vivienda justa? 11
- Pregunta 20.** Si varios solicitantes, contienden por el mismo apartamento, ¿Puedo escoger al solicitante que yo crea que será el mejor, basándome en mi experiencia? 12
- Pregunta 21.** ¿Puedo decir que un apartamento no está disponible si considero que algunos de los solicitantes no serán buenos inquilinos? 12
- Pregunta 22.** ¿Es legal que el Administrador de la propiedad, pida ver una identificación con fotografía, a los solicitantes? 13
- Pregunta 23.** ¿Qué debo hacer si alguien que no habla inglés, llega en busca de un apartamento? 13
- Pregunta 24.** ¿Puedo verificar que alguien está legalmente en el 14

	país?	
<b>Pregunta 25.</b>	¿Qué debo hacer si un solicitante es un inmigrante reciente, sin número de seguro social, con poco ó sin empleo y sin antecedentes de arrendamiento en este país?	14
<b>Pregunta 26.</b>	¿Está bien ofrecer "especiales" de alquiler, para inducir la solicitud de un mayor número de posibles inquilinos?	14
<b>Pregunta 27.</b>	¿Puede un proveedor de vivienda, legalmente rechazar a solicitantes por sus antecedentes penales?	15
<b>Pregunta 28.</b>	¿Cómo afectan las leyes de vivienda justa a los requisitos de ingreso y empleo?	15
<b>Pregunta 29.</b>	Nosotros esperamos que los inquilinos en nuestra casa de alquiler, se ocupen del mantenimiento del jardín y que hagan reparaciones menores. ¿Puedo preguntarles a las solicitantes del sexo femenino si pueden encargarse de este trabajo?	16

### **CAPÍTULO TRES: Reglas y Reglamentos para el Inquilino**

Page 17

<b>Pregunta 30.</b>	¿Cuales son algunas de las cosas que debemos saber al establecer políticas y al hacer cumplir las reglas en nuestro edificio, desde una perspectiva de vivienda justa?	17
<b>Pregunta 31.</b>	¿Cuándo está bien advertir a los inquilinos que violan las reglas, sin violar las leyes de vivienda justa?	17
<b>Pregunta 32.</b>	Soy un buen amigo de un inquilino que vive en el edificio que administro. Normalmente pongo sus solicitudes de reparación antes de las de los otros, ¿Me puedo meter en problemas por esto?	18
<b>Pregunta 33.</b>	¿Cuáles son algunos ejemplos de desalojo que podrían violar las leyes de vivienda justa?	18
<b>Pregunta 34.</b>	¿Cuándo está bien desalojar a los inquilinos sin violar las leyes de vivienda justa?	19

<b>Pregunta 35.</b>	¿Puedo ofrecer descuentos para ancianos a quienes siempre pagan el alquiler a tiempo y siguen las reglas?	19
<b>Pregunta 36.</b>	Bueno, hemos oído "sea consistente" una y otra vez, pero, ¿Hay alguna vez en la que podemos hacer alguna excepción a las reglas, sin arriesgarnos a un alegato de discriminación?	20
<b>Pregunta 37.</b>	¿Que datos debo mantener para documentar mis acciones como Administrador?	20
<b>Pregunta 38.</b>	¿Hay algunas cuestiones especiales sobre vivienda justa, de las que debamos estar al tanto, ó consejos que puedan ayudar a nuestro personal de mantenimiento?	21

## **CAPÍTULO CUATRO: Hostigamiento**

Page 23

### **Sección A: Acoso Sexual**

23

<b>Pregunta 39.</b>	Hemos entrenado a nuestros empleados sobre la ley del acoso sexual en el trabajo. ¿Cómo se aplica la ley del acoso sexual en situaciones de vivienda?	23
<b>Pregunta 40.</b>	¿Que tipos de conductas se consideran acoso sexual?	24
<b>Pregunta 41.</b>	Una residente de uno de nuestros edificios nos acaba de informar que una persona del mantenimiento le dijo que respondería más rápido a sus reparaciones si se acostaba con él ¿Qué debemos hacer?	24

### **Sección B: Conflictos con los Inquilinos**

25

<b>Pregunta 42.</b>	Un inquilino me dijo que otro lo llamó con un nombre racialmente despectivo. ¿No podría decirle que se encargue él mismo del asunto porque no quiero involucrarme en los conflictos privados de los inquilinos?	25
<b>Pregunta 43.</b>	Si un inquilino se queja de que otro inquilino la	25

hostiga ella y a sus niños, ¿Que puedo hacer?

**Sección C: Violencia Doméstica** 26

**Pregunta 44.** Tenemos una política de cero tolerancia a la violencia doméstica en nuestro edificio y recientemente enviamos una notificación de evacuación a una mujer cuyo esposo la golpeaba y fue arrestado. ¿Esto es correcto, según las leyes de vivienda justa? 26

**Pregunta 45.** Cuando investigo los antecedentes de los inquilinos potenciales, le niego vivienda a cualquiera que tenga antecedentes de violencia doméstica. No pregunto si el solicitante fue la víctima ó el autor del delito. Sólo quiero evitar este tipo de problema en mi edificio ¿Qué hay de malo en eso? 27

**CAPÍTULO CINCO: Familias con niños y viviendas para personas mayores** Page 29

**Sección A: Dándole Acogida a las Familias con Niños** 29

**Pregunta 46.** ¿Puedo decir "Las familias son bienvenidas" en mi publicidad ó en mis anuncios en la comunidad? 29

**Pregunta 47.** ¿Debo evitar ciertas palabras ó frases, para asegurarme de no alejar a las familias con niños? 29

**Pregunta 48.** ¿Puedo negarme a rentarle a una familia con un niño pequeño, si la unidad disponible tiene un balcón inseguro ó si el edificio está cerca de una intersección muy transitada, sin espacio para que jueguen los niños? 30

**Pregunta 49.** ¿Puedo tener un edificio para familias cerca de un patio de juego y tener otro edificio más tranquilo para los inquilinos que no tienen niños? 30

**Pregunta 50.** Si una inquilina a largo plazo me pide no alquilar la unidad arriba de la suya a una familia, para mantener bajo el ruido, ¿Qué le debo decir? 30

**Pregunta 51.** Hemos tenido problemas con adolescentes que pertenecen a pandillas, causando daño a la 30

	propiedad. ¿Podemos negarnos a alquilar a familias con adolescentes ó cobrarles un depósito sobre daños más alto?	
<b>Pregunta 52.</b>	Una pareja con un hijo de 10 años y una hija de 13 años, quería alquilar una unidad de dos recámaras. Les dijimos que necesitan otra recámara porque dos niños de sexo opuesto no pueden estar en una sola recámara. ¿ HUD nos permite hacer eso?	31
<b><u>Sección B: Reglas y Reglamentos Amistosos para las Familias</u></b>		31
<b>Pregunta 53.</b>	Muchos niños en el edificio andan en bicicleta sobre las banquetas, haciendo difícil a los inquilinos caminar de sus unidades al estacionamiento. Ahora tenemos una regla que dice "los niños no pueden andar de bicicleta sobre las banquetas." ¿Esto está bien?	31
<b>Pregunta 54.</b>	Algunos niños de este edificio causaron daño en las áreas comunes. ¿Puedo establecer una regla que diga "los padres son responsables por el daño causado por sus niños" y evitar que jueguen ahí?	32
<b>Pregunta 55.</b>	Tengo una regla que dice que los juguetes de los niños deben mantenerse en su unidad y que no pueden dejarlos en los pasillos ó áreas comunes. ¿Esto está bien?	32
<b>Pregunta 56.</b>	¿Podemos tener un horario restringido de llegada en nuestro edificio para asegurarnos de que los niños, no anden holgazaneando y causando problemas en la noche?	32
<b>Pregunta 57.</b>	En nuestro edificio se requiere que todos los niños menores de 18 años, estén acompañados de un adulto al hacer uso de la alberca. También tenemos un horario para que los adultos puedan hacer circuitos de nado. ¿Están permitidas estas reglas?	33
<b>Pregunta 58.</b>	Nuestro edificio requiere que todos los niños menores de 18 años, estén acompañados de un adulto	33

cuando hagan uso de la sauna ó del gimnasio.  
¿Podemos hacer esto?

**Sección C: Estándares de Ocupación & Recargos** 34

**Pregunta 59.** ¿Qué es un estándar de ocupación, y tengo que tener uno en mi edificio? 34

**Pregunta 60.** He oído que un estándar de ocupación es de dos personas por recámara ó dos por recámara más uno se considera razonable. ¿Es correcto? 34

**Pregunta 61.** ¿Cómo puedo establecer un estándar de ocupación que sea razonable cuando no hay pautas claras? 34

**Pregunta 62.** En mi parque de vivienda móvil, si hay más de dos inquilinos en una unidad, cada persona adicional me paga \$10.00 ¿Puedo hacer esto? 35

**Sección D: Vivienda para Personas de la Tercera Edad** 36

**Pregunta 63.** ¿Qué es la Ley de Vivienda para Personas de la Tercera Edad? 36

**Pregunta 64.** ¿Cómo puedo mostrar mi intención de operar como una vivienda para personas de 55 años ó mayores? 36

**Pregunta 65.** ¿Cómo cálculo el requisito de ocupación del 80%? 37

**Pregunta 66.** ¿Cómo debo llevar a cabo la verificación de edad? 37

**Pregunta 67.** ¿Puedo tener reglas en mi propiedad para personas de 55 años ó mayores, que digan que no se permiten niños menores de 18 años en ciertas áreas comunes a ciertas horas? 37

**CAPÍTULO SEIS: Personas con Discapacidades** Page 39

**Sección A: Ley de Discapacidad 101** 39

**Pregunta 68.** ¿Qué leyes de discapacidad se aplican a la vivienda? 39

**Pregunta 69.** ¿Cual es la diferencia entre las leyes federales, estatales y locales en lo referente a discapacidad? 40

**Pregunta 70.** ¿Quién se considera una persona con una 40

	discapacidad, de acuerdo con la ley federal y estatal?	
<b>Pregunta 71.</b>	¿Quién no se considera que tenga una discapacidad?	40
<b><u>Sección B: Dándole Acogida a las Personas con Discapacidades</u></b>		41
<b>Pregunta 72.</b>	¿Puedo promocionar mis unidades con acceso adecuado para personas con discapacidades?	41
<b>Pregunta 73.</b>	¿Qué preguntas sobre discapacidades, les puedo hacer a los inquilinos potenciales?	41
<b>Pregunta 74.</b>	¿Qué preguntas debo evitar?	42
<b>Pregunta 75.</b>	¿De qué otra manera puedo darles acogida a las personas con discapacidades?	42
<b><u>Sección C: Acomodos Razonables</u></b>		42
<b>Pregunta 76.</b>	¿Qué es un acomodo razonable?	42
<b>Pregunta 77.</b>	¿Cómo sé si alguien necesita un acomodo razonable?	43
<b>Pregunta 78.</b>	Si un inquilino solicita un acomodo, ¿puedo pedir documentación que indique que el inquilino verdaderamente necesita el acomodo?	44
<b>Pregunta 79.</b>	¿Cómo se sabe si una petición es "razonable" ó no?	44
<b>Pregunta 80.</b>	Una inquilina que recientemente empezó a usar un bastón para caminar, solicitó mudarse a un apartamento en la planta baja. ¿Debemos permitir que se mude?	44
<b>Pregunta 81.</b>	Tenemos una regla de "no se permiten las mascotas" y un inquilino con discapacidad ha solicitado quedarse con un "animal de servicio." ¿Qué necesito saber acerca de estos animales?	44
<b>Pregunta 82.</b>	Un solicitante que de otra manera calificaría, ha solicitado tener un Rottweiler como animal de servicio, pero nuestra compañía aseguradora no cubre a ciertas razas de perro, incluyendo a los Rottweilers. ¿Qué debemos hacer?	45

<b>Pregunta 83.</b>	Un inquilino con una discapacidad, ha solicitado un espacio reservado y accesible en nuestro edificio, que no cuenta con espacios asignados de estacionamiento. ¿Debemos proporcionarle este espacio?	46
<b>Pregunta 84.</b>	Acabo de enterarme que un inquilino de 13 años en nuestro edificio de apartamentos, nada frecuentemente con su hermano de 15 años y tiene epilepsia. Envié una notificación a su mamá, informándole que su hijo no puede nadar sin su presencia ó la de algún adulto responsable. ¿Esto está bien?	47
<b>Pregunta 85.</b>	He recibido quejas de ruido acerca de un niño con discapacidad de desarrollo. ¿Qué pasos debo seguir para resolver este asunto?	47
<b>Pregunta 86.</b>	Los inquilinos se están quejando del comportamiento extraño y amenazador de uno de los inquilinos. Para mantenerlos contentos, le enviamos una notificación por violación al reglamento. Su hermana nos respondió, informándonos que este inquilino tiene una discapacidad mental ¿Qué debemos hacer?	48
<b>Pregunta 87.</b>	A pesar de que hemos hecho varios acomodados para un inquilino con una discapacidad, él continúa pidiendo que se hagan acomodados. ¿Cuántos acomodados tenemos que proveer?	49
<b>Pregunta 88.</b>	Después de entregar una citación para un juicio de desahucio, él nos pidió un acomodo razonable y espera que colaboremos con él para ayudarlo a mantenerse como inquilino. ¿Tenemos que hacer esto en esta etapa tan tardía?	49
<b>Pregunta 89.</b>	¿Hay algunas circunstancias en las que no tenga que hacer un acomodo ó modificación?	49
<b><u>Sección D: Modificaciones Razonables</u></b>		50
<b>Pregunta 90.</b>	¿Qué es una modificación razonable?	50

<b>Pregunta 91.</b>	¿Quién paga por los acomodos ó modificaciones que se hagan por la discapacidad?	50
<b>Pregunta 92.</b>	Si un inquilino hace una modificación, ¿Cómo puedo asegurarme de que se haga de manera profesional, con los permisos adecuados de construcción?	50
<b>Pregunta 93.</b>	¿Puedo pedir que se deshagan las modificaciones cuando un inquilino con una discapacidad se vaya?	51
<b>Pregunta 94.</b>	¿Puedo cobrarle a un inquilino con una discapacidad, un seguro de depósito mayor, para cubrir el costo de restauración de una unidad?	51
<b>Pregunta 95.</b>	Nuestro edificio fue construido en los 50s. ¿Tengo que permitirle a un inquilino que usa silla de ruedas, que modifique su unidad?	51
<b><u>Sección E: Acceso</u></b>		52
<b>Pregunta 96.</b>	¿Cuáles son los beneficios de vivienda accesible?	52
<b>Pregunta 97.</b>	Mi edificio fue construido antes de 1976. ¿Qué estándares de accesibilidad aplican?	52
<b>Pregunta 98.</b>	¿Cuáles son los estándares generales de acceso para edificios construidos después de 1976?	52
<b>Pregunta 99.</b>	¿Qué estándares adicionales se aplican a los edificios construidos después del 13 de marzo de 1991?	53
<b>Pregunta 100.</b>	¿Qué estándares debo seguir para edificios construidos después del 1º de julio de 1991, en el Estado de Washington?	53

## **APÉNDICES**

**Apéndice A: Tabla de las Agencias de Vivienda Justa**

**Apéndice B: Documentos Alternativos para Solicitar Vivienda**

**Apéndice C: Acomodos y Modificaciones Comunes**